

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

23/05/2022

תכנית מס' 206-0551168

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/ 24652 שינוי גיאומטרי בשטח המגורים של נחלה 11 במושב שרונה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרה סטטוטורית של ייעודי הקרקע עבור המבנים הקיימים ושימושם בתחום נחלה מס' 11 במושב שרונה.

בשנת 2014 אושרה תכנית ג/ 20430 אשר מטרתה היתה הסדרה של כל פעילות הפל"ח הקיימת בנחלה לרבות בריכת השחייה. התכנית אפשרה בשטח המגורים של הנחלה ובשטח החקלאי הסמוך (סה"כ 2.5 דונם) 3 יחידות מגורים, 4 יחידות אירוח ושיווק ותוצרת מקומית, כאשר בריכת השחייה נותרה מחוץ לשטח זה ושאיננה מסומנת להריסה.

בשנת 2015 הוגשה תביעה כנגד מגישי התכנית, נילי ודוב בר משרונה. רק אז הבינו כי תכנית ג/ 20430 לא הסדירה את בריכת השחייה. הניחו כי כל השימושים בנחלה הוסדרו, הרי לשם כך הוגשה תכנית מס' ג/ 20430. כעת התכנית מוגשת במסגרת עסקת טיעון וקנס תוך מתן זמן להסדרת הבריכה.

כל המבנים בנחלה נבנו עד שנת 1994. בשלב מאוחר יותר הוצבה הבריכה במקום שלא תהווה מטרד רעש למגורים או לצימרים בנחלה. שיקול עיקרי נוסף היה שישקף נוף אל התבור ונצרת מן הבריכה. לדעת משפחת בר אין כל יתרון לתיירות בשרונה על פני יישובי הסביבה (טבריה, יבנאל) לולא הנוף. על כן, נקבעה מיקומה של הבריכה. כ- 25% מן המתארחים אצל משפחת בר הינם נוצרים, על כן גוברת החשיבות בנוף זה.

משפחת בר התחילה לעסוק בתיירות בעקבות משבר כלכלי של הישוב אשר חייב אותם למצוא מקורות פרנסה נוספים. עדיין ברשותם כרם לענבי יין וכרם זיתים. המבנים החקלאיים בנחלה נבנו ע"י האגודה עוד לפני שנת 1975 (סככות, דיר, מתבן)

כיום בנחלה קיימים המבנים הבאים: בית מגורים, ארבעה צימרים, ספא, משרד, מטבח (חלקם במבנים חקלאיים שהוסבו למטרות אלו).

התכנית המוצעת:

- שומרת על חזית מגורים לכביש עפ"י תכנית המתאר של הישוב ג/ 4329.
- התכנית שומרת על רצף שטחים המיועדים למגורים. בתחום השטחים שיעודם הוצע לשינוי (ממגורים לשטח חקלאי) עצים בוגרים רבים.
- התכנית שומרת על רצף חקלאי של מעל 50% מאורך הנחלה בממשק עם הנחלות הגובלות.

התכנית המוצעת מבקשת:

- להגדיל את שטח המגורים של הנחלה ל-2.5 דונם עפ"י תמ"א 35 שינוי ב'.
- לכלול בתחום שטח המגורים של הנחלה את בריכת השחייה.
- להגדיל את מספר יחידות האירוח מ-4 ל-7 עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- להחיל במלואן את מדיניות פל"ח של מחוז צפון (התכנית המאושרת ג/ 20430 כללה שימושים ספציפיים עפ"י השימושים הקיימים בנחלה).
- להגדיל שטחי השירות מ-50 מ"ר ל-100 מ"ר.
- הגדלת תכסית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 24652 שינוי גיאומטרי בשטח המגורים של נחלה 11
במושב שרונה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

206-0551168 מספר התכנית

24 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243165 קואורדינאטה X

737271 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס 11 במושב שרונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שרונה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שרונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15296	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20430	11A, 11B, 11C

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
01/03/2001		1862	4967	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10988.	החלפה	ג/ 10988
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
01/08/2004		3547	5318	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13618 .	החלפה	ג/ 13618
13/05/2014		5509	6801	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20430 .	החלפה	ג/ 20430



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב קיסוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יואב קיסוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יואב קיסוס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 05 23/12/2018	יואב קיסוס	03/07/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דב בר			שרונה	(1)		04-6769733	04-6769734	nilybar1812@gmail.com
	פרטי	נילי בר			שרונה	(1)		04-6769733	04-6769734	nilybar1812@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שרונה, דואר נע גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב שרונה	שרונה	שרונה		04-6767959	04-6767959	sharnoy26@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב קיסוס	117213		שרונה	(1)		04-6620003	04-6620003	yoav@hasadna.co



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6782595	mati.chenbar@gmail.com

(1) כתובת: מושב שרונה ד.נ. גליל תחתון מיקוד 15232.

(2) כתובת: מצפה נטופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מדיניות פל"ח מחוז צפון קבוצה 1 : שימושים חקלאיים	שימושים חקלאיים : גידולים חקלאיים : מכל הסוגים לרבות חממות, בתי צמיחה, מחסנים לצורכי הפעילות החקלאית המקומית, מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית : מיון, אריזה אחסנה וקירור, סככות לאיחסון ציוד וכלים ורכבים חקלאיים.
מדיניות פל"ח מחוז צפון קבוצה 2 : שמ"ח	שימושים המבוססים על פעילות החקלאית : א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית : לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים וכו'. ב. חקלאות תיירותית פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. דוגמאת מכוורת, רדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, מרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד משיכת קהל : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכו'. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים. ה. שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית.
מדיניות פל"ח מחוז צפון קבוצה 3 : שת"ח	שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורות ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב, כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה), יצור שוקולד וכדומה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גיאומטרי של שטח המגורים בנחלה לצורך הסדרת פעילות הפליח המתקיימת בה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד עפ"י המסומן בתשריט.
2. הגדלת שטח המגורים של הנחלה עפ"י תמ"א 35 שינוי ב'.
3. הגדלת מספר יחידות האירוח עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.
4. התכנית שומרת על זכויות הבניה לשטחים עיקריים המאושרות בנחלה.
5. הגדלת זכויות בניה לשטחי שירות ותכסית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
ציר נחל	קרקע חקלאית	2
תחום השפעה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

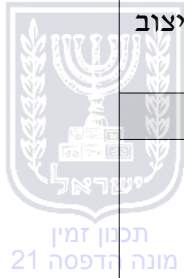
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,247.8	5.20
קרקע חקלאית	22,760.33	94.80
סה"כ	24,008.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.16	10.41
קרקע חקלאית	21,507.99	89.59
סה"כ	24,008.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות דיור למגורים. 2. קבוצת שימוש 2 מדיניות פל"ח מחוז צפון (פירוט שימושים בסעיף 1.9). 3. קבוצת שימוש 3 מדיניות פל"ח מחוז צפון (פירוט שימושים בסעיף 1.9). 4. קבוצת שימוש 1 מדיניות פל"ח מחוז צפון (פירוט שימושים בסעיף 1.9). 5. מצללות, מחסן ביתי. 6. דרכי גישה, שבילים, חניות וחניות מקורות 7. בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת בריכת שחיה בכפוף לתקנות התכנון והבניה ולהנחיות משרד הבריאות. 2. במידה והבריכה לא תהיה מקורה שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים. 3. ניתן להסב מבנה מגורים קיים לשימוש יחידות ארוח ולהיפך.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>אופן ביצועה של התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. 3. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד.
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תותר חלוקת מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים ופיצולו מראש הנחלה בהתאם לתנאי צפיפות יחידות המגורים המותרות בישוב.</p> <p>המגרש הגדול ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש הקטן ישאר אף הוא ביעוד מגורים באזור כפרי, ויותר בו שימוש מגורים בלבד.</p> <p>פיצול המגרש לשני מגרשים כאמור מחייב הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים

קרקע חקלאית	4.2
<p>מבנים חקלאיים בכפוף למדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות ותכנית ג/21904. יבוצעו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של עורק הניקוז, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>ניקוז -- בתחום השפעת עורק ניקוז -- היתרי בנייה בתאי השטח הכפופים עם תחום השפעת עורק הניקוז יותנו בכפוף לקבלת אישור של רשות ניקוז אזורית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	550			100	450	2500	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	230				(4) 230	2500	1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	70				(6) 70	2500	1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	200				(7) 200	2500	1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4252				(9) 4252	21261	2	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר

ג. תותר בנייתן של חניות בקו בנין קדמי וצידי = 0 מ' והקמת מחסנים בקו בנין צידי = 0 ובתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון מגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. בתנאי שמיקומן לא יפגע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ד. שטח יח"א יהיה בגודל 20-55 מ"ר בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי או עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

ה. תותר חלוקת מגרש המגורים ופיצולו מראש הנחלה בתנאי כי המגרש הראשי ביעוד מגורים בישוב כפרי, נשאר עם סך זכויות בניה מינימליות של 160 מ"ר ובשטח מינימלי של 1000 מ"ר, וכי המגרש המפוצל יכיל זכויות בניה מינימליות של 160 מ"ר עיקרי. קווי הבנין למגרש החדש יהיו 5 מ' לקו בנין קדמי ו 3 מ' לקו בנין צידיים ואחורי, וישמור על גובה ומספר קומות כפי המופיע בטבלה לעיל ביעוד מגורים בישוב כפרי. שטח המגרש המפוצל לא יעלה על 500 מ"ר ותובטח גישה מדרך מאושרת למגרש המפוצל. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו מסך כל זכויות הבניה המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד + יח"ד קטנה בגודל של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(2) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: גובה מבנה 7.5 מ בגג שטוח, 8.5 מ' בגג משופע..

(3) על פי תשריט.

(4) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין קבוצה 2 שמ"ח לבין קבוצה 3 שת"ח ולהיפך, וזאת בתנאי שזכויות הבניה לשימושים בקבוצה 2 לא יעלו על 210 מ"ר ובקבוצה 3 לא יעלו על 240

מ"ר, וסך זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר..

(5) 7 יחידות אירוח (ולא יחידות דיור).

(6) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין קבוצה 2 שמ"ח לבין קבוצה 3 שת"ח ולהיפך, וזאת בתנאי שזכויות הבניה לשימושים בקבוצה 2 לא יעלו על 210 מ"ר ובקבוצה 3 לא יעלו על 240

מ"ר, וסך זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

(7) מתוכם עד 100 מ"ר מבנים לגידול בע"ח

(8) או בכפוף לג/21904.

(9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישת הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון קצה לביוב - פינוי השפכים יבוצע למט"ש שדה אילן או כל פתרון קצה אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אספקת מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום והאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי תברואה סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתרי בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, לרבות פתרונות קצה של ניקוז השטח למערכת הניקוז המקומית/ערוצי ניקוז. תכנית הניקוז תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ מציר הקו ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מ מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה 2016) או לתקנון התקפות במועד יציאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 עפ"י סעיף 137 . רישו החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>שימור וניצול מי נגר עילי - מי הנגר העילי התחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר</p>

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה - לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת שחיה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ח. לא ינתן היתר בניה בתחום הנחלה ללא ביצוע הריסות בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים שנחלה הנו אישור תכנית בינוי הכוללת הצגת מימוש כל פוטנציאל הבניה לרבות דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
<p>1. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



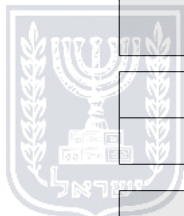
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגגות וממשטחי התפעול. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p>	
<p>6.14 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. 2. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. 3. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו</p>	
<p>6.15 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.15</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו'.</p>	
<p>6.16 פיתוח תשתית</p>	<p>6.16</p>
<p>קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p>	
<p>6.17 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.18 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p>6.19 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.19</p>
<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל "שמושים קולטי מבקרים":</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.19	תנאים בהליך הרישוי
	<p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
6.20	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, בכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965, אשר אינם חודרים לתחום דרך ו/או שטחים ציבוריים. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה התואמת לזכויות הבניה המותרות מכח תכנית זו עפ"י קו המתאר של המבנה הקיים.</p> <p>ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.21	הריסות ופינויים
	<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי